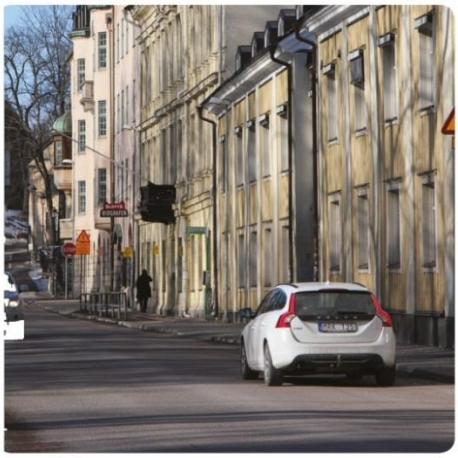
Bostadsbyggandet i Uppsala län 2015.

Länsstyrelsens uppföljning av regeringsuppdrag 2016, nr. 22, kring konsekvenser av bostadsbyggandet i länets samtliga kommuner under år 2015.



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Enköping – Heby – Håbo – Knivsta – Tierp – Uppsala – Älvkarleby - Östhammar

Titel:	Uppföljning av bostadsbyggandet i Uppsala län år 2015.
Diarienummer:	405-1975-15
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Uppsala län
Omslagsbild:	Länsstyrelsen i Uppsala län
Författare:	Tomas Östlund
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Uppsala län 751 86 UPPSALA Tfn: 010-22 33 00

Förord

För att regionen fortsatt ska utvecklas på ett positivt sätt krävs ett samstämt och konsekvent agerande över lång tid. Varje kommun och varje aktör på bostadsmarknaden bidrar på olika sätt. Bostadsfrågorna är viktiga och grundläggande för samhällsutvecklingen och länets tillväxt.

Under maj månad i år arrangerade jag ett uppföljningsmöte kring länets avsiktsförklaring från 2012 där ett större antal aktörer med möjlighet att påverka bostadssituationen i länet medverkade. Min ambition var att synliggöra hur de kan bidra till ett fortsatt ökat bostadsbyggande. Bostadsbristen och framför allt de hinder som finns för arbetskraftsinflyttning, nyanlända och unga människor att komma in på och röra sig på bostadsmarknaden är prioriterade områden för Länsstyrelsen. Enbart nyproduktion kan dock inte lösa bristen på bostäder. Denna måste till stor del lösas i det befintliga beståndet exempelvis genom att olika typer av flyttkedjor kommer till stånd.

I Uppsala läns kommuner genomförs en mängd lovvärda insatser för att klara bostadsförsörjningen för kommunens invånare och för att utveckla och öka kvaliteten i boendemiljöer. Länsstyrelsen kan konstatera att alla kommuner har riktlinjer för bostadstillskottet i linje med den regionala behovsbedömningen. Efter valet 2014 arbetar två kommuner, under 2016, med att se över sina mål för bostadstillskottet och i sex kommuner finns redan politiska beslut om nya mål enligt Bostadsförsörjningslagen. Riktlinjerna tillsammans med kommunernas goda planeringsberedskap, markinnehav, markstrategi och de allmännyttiga bostadsföretagen visar att man vill ta en aktiv roll i bostadsbyggandet, vilket är en viktig marknadsförutsättning för ett ökat bostadsbyggande.

Under 2016 finns ett bedömt bostadsbyggande av länets kommuner som skulle kunna leda till nästan 5 400 påbörjade bostäder och under 2017 en ytterligare höjning till cirka 6 000. Merparten förutspås att starta i Uppsala kommun. Här kan närmare 8 000 lägenheter komma att uppföras i små- och flerbostadshus. En ökad efterfrågan, lågt ränteläge och en stor efterfrågan på byggbar mark från nya aktörer i länet är några faktorer som påverkat beslut om att påbörja fler byggprojekt.

Men arbetet med att skapa ännu fler bostäder utifrån länets efterfrågan och behov behöver trots detta fortsätta och intensifieras. Den demografiska utvecklingen gör att allt fler i framtiden kommer att behöva försörjas av allt färre. Därför utgör inflyttning till regionen, i synnerhet från andra länder, en unik tillgång. Många av de människor som kommer till vårt land är redan utbildade, har erfarenhet och motivation att arbeta. Det är av yttersta vikt att inträdet på arbets- och bostadsmarknaden för dessa nya invånare, och för dem som bott länge i landet utan arbete, sker så snabbt som möjligt.

Infrastrukturen och möjligheten att bygga i kollektivtrafiknära lägen är avgörande framgångsfaktorer för ett ökat byggande. Fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm skulle till exempel kunna möjliggöra cirka 100 000 nya bostäder.

Uppsala juni 2016

Peter Egardt
Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning:

		Sida
1.	**Sammanfattning.**	**4**
2.	**Bakgrund och metod**	**5**
3.	**Bostadsmarknadsläge och befolkningsförändringar**	**6-8**
4.	**Detaljplaneläge och bostadsbyggande 2015** Detaljreglerade planer Påbörjade bostäder Nettotillskott genom ny- eller ombyggnad per kommun Bostadsbehov	**9-11**
5.	**Hinder för bostadsbyggande**	**12**
6.	**Befintlig bostadsmarknad**	**13**
7.	**Slutsatser och kommentarer**	**14-18**
8.	**Referenser**	**18**

1. Sammanfattning

Befolkningen i Uppsala län växer stadigt. Enligt SCB ökade länets befolkning under år 2015 med drygt 5 200 personer vilket är den högsta siffran under ett enskilt år under 2 000-talet. Befolkningsmängden uppgick vid årets utgång till totalt 354 164 personer i länet. Befolkningsökningen består framförallt av relativt unga personer (20-29 år) och nyanlända. Fem kommuner har under senaste tioårsperioden haft en positiv befolkningsutveckling. I tre kommuner har befolkningen minskat frånsett under åren 2014-2015 då även dessa kommuner har ökat i befolkningsmängd.

Samtliga kommuner i länet har underskott på bostäder totalt sett enligt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten år 2016. Bostadsbeståndet i länet uppgår till drygt 168 200, inklusive de drygt 2 000 bostäder som genom ny- eller ombyggnad färdigställdes år 2015. Beståndet fördelas på 49 procent i flerbostadshus, 41 procent som småhus och 10 procent specialbostäder. I ungefär hälften av kommunerna är det underskott på specialbostäder såsom äldrebostäder, bostäder för funktionshindrade och unga vuxna.

Antalet påbörjade bostäder under 2015 uppgick till 2 896 i ny- eller ombyggnad vilket indikerar att bostadsbyggandet ytterligare är på väg uppåt, men med tanke på länets befolkningsökning och ett uppdämt behov är det ändå inte tillräckligt. Befolkningsökningen präglas av födelseöverskott, inflyttningsnetto från andra länder och inflyttningen av unga vuxna[1].

Under år 2015 antogs 61 detaljplaner med laga kraft innehållande nästan 4 000 möjliga bostäder i länets kommuner[2]. Sedan tidigare år finns också ett stort antal detaljreglerade planer som redovisats av Länsstyrelsen i detta uppdrags första del[3].

I länet under 2016 finns ett bedömt bostadsbyggande av kommunerna som skulle kunna leda till nästan 5 400 påbörjade bostäder och under år 2017 en ytterligare höjning till cirka 6 000. Merparten förutspås som föregående år att starta i Uppsala kommun. Här kan närmare 8 000 lägenheter komma att uppföras i flerbostads- och småhus i länet. För att bygga bort länets bostadsunderskott anger länets avsiktsförklaring från år 2012 mellan landshövdingen och samtliga kommuner i länet att bostadsproduktionen behöver uppnå minst 5 000 bostäder per år fram till år 2018.

Länsstyrelsens uppföljning av hur många bostäder som tillkommit under år 2015 är att bostadsbyggandet av bostäder behöver öka väsentligt i länet för att nå bostadsmålet i länets avsiktsförklaring. Detta kan nu komma att infrias om kommunernas bedömning av påbörjade bostäder uppfylls för åren 2016-2017.

Länsstyrelsen kan konstatera att alla kommuner i sina strategidokument och planberedskap har mål för bostadstillskottet inom spannet för länets behov.

[1] SCB-Befolkningsstatistik.
[2] Källa: Boverkets årliga plan- och byggenkät.
[3] Regeringsuppdrag: bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15.

2. Bakgrund

I 2015-års regleringsbrev fick bland annat Länsstyrelsen i Uppsala län i uppdrag att granska kommunernas bostadsbehov, planeringsläge, bostadsbyggande för att förverkliga det antal bostäder som har redovisats som länets behov. Uppdraget i rapporten, *Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län*, redovisades till regeringen den 30 november 2015. I samverkan med Boverket fick Länsstyrelsen också i uppdrag att genomföra en uppföljning av 2015-års bostadsbyggande i var och en av kommunerna i länet och analysera dess konsekvenser.

Ur regleringsbrev för 2016, uppdrag 22:

- Länsstyrelsen i Uppsala län ska vidare i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet under 2015 i var och en av kommunerna i respektive län. Uppföljningen ska bland annat innehålla en bedömning av konsekvenser som
- det redovisade bostadsbyggandet kan medföra.
  Uppdraget (denna rapport) ska redovisas till regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 15 juni 2016.

Metod:

Uppföljningen av en regional bedömning av bostadsbyggandet 2015 har dels gjorts i samverkan med Boverket med att ta fram en metod för vad som kan och bör följas upp, dels genom statistik från Statistiska centralbyrån och dels med ledning av kommunernas svar i 2015-2016 - års bostadsmarknadsenkäter (BME). Dessa källor har i huvudsak utgjort grunden för uppföljningen. BME har kvalitetssäkrats genom besök i respektive kommun i länet genom dialog med företrädare för kommunledning, tjänstemän och länets allmännyttiga bostadsföretag. Nettotillskott av antal färdigställda nybyggda bostäder och nettotillskott genom ombyggnad består av ett antal undervariabler.

Nettotillskott av bostäder per kommun	
Färdigställda nybyggda bostäder.	• Totalt antal • Hustyp • Upplåtelseform • Ägarkategori • Specialbostad (äldre, student m.m). • Lägenhetsstorlekar (antal rum)
Nettotillskott av bostäder genom ombyggnad.	• Lika som ovan.
Nettotillskott av bostäder genom att fritidshus blir åretruntbostäder	• Totalt antal

3. Bostadsmarknadsläge och befolkningsförändringar

Bostadsmarknaden i Uppsala län uppfyller inte de bostadspolitiska målen. Det råder totalt sett ett underskott på bostäder i samtliga kommuner. Tabellen nedan visar en liknande bild kring bostadsmarknadsläget som förgående år utom i övriga kommundelar där underskottet har ökat. I en förväntad utveckling till år 2021 ökar även underskottet på bostäder enligt sju av länets kommuner vilket till stor del beror på en fortsatt befolkningsökning.

Bostadsmarknadsläget den 31 december 2015 (tillgång på bostäder)				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling till år 2021. Totalt sett.
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Östhammar	Underskott	Balans	Underskott	Balans

Källa: BME 2016

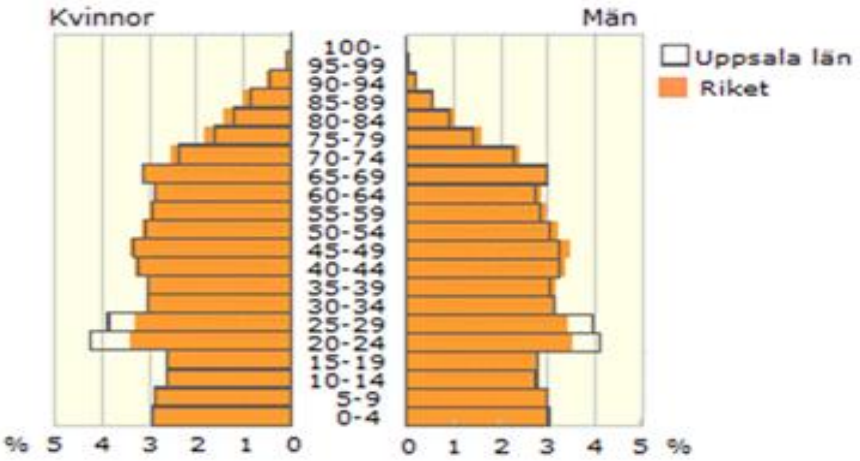
Uppsala län hade under år 2015 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i inflyttning från utlandet, unga vuxna och fler födslar. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde. Statistiska centralbyråns prognos enlig nedan är att befolkningsökningen i samtliga kommuner i länet fortsatt kommer att öka.

Uppsala läns folkmängd och beräknad ökning mellan åren 2015 - 2020.				
Kommun	**Folkmängd 31 dec. 2015**	**Befolknings ökning från år 2014**	**Procent ökning till år 2020**	**Nya invånare år 2020**
Enköping	41 893	730	8	15 753
Heby	13 594	104	2	319
Håbo	20 279	245	3	616
Knivsta	16 869	764	14	2 292
Tierp	20 547	302	4	720
Uppsala	210 126	2 764	8	15 753
Älvkarleby	9 293	124	3	286
Östhammar	21 563	189	>1	103
Uppsala län	**354 164**	**5 222**	**>10**	**35 842**

Källa: SCB

En kommunal bostadsförmedling i Uppsala med huvuduppdraget att förmedla hyreslägenheter i Uppsalaregionen beslutades under år 2015 och har införts med start den 1 juni i år. Efterfrågan på bostäder och framförallt hyresrätter är stor i Uppsalaregionen. Bostadsförmedlingen roll blir att samla bostäder från kommunala och privata hyresvärdar i Uppsalaregionen på en och samma plats för att därmed underlätta för en bredare målgrupp var i länet det finns lediga och attraktiva bostäder.

Folkmängd 2015-12-31 efter ålder och kön



Källa: SCB

I länet bor drygt 354 100 personer fördelat på ett bostadsbestånd om drygt 168 200 bostäder, inklusive det nettotillskott om drygt 2 000 bostäder som färdigställdes i ny- eller ombyggnad år 2015. Det bor alltså i genomsnitt drygt två personer per bostad. Cirka 27 procent av hushållen i länet är tvåpersonshushåll och vanligast förekommande.

Antal personer efter hushållsstorlek år 2015 i Uppsala län.

Kommun	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7+ rok	Uppgift saknas
Enköping	6 221	12 012	6 561	9 056	3 960	1 410	1 283	1 390
Heby	2 156	4 066	2 061	2 580	1 330	468	384	549
Håbo	2 060	5 138	3 492	5 416	2 390	822	452	509
Knivsta	1 533	3 496	2 712	5 100	2 205	630	519	674
Tierp	3 458	6 250	3 315	4 004	1 765	582	566	607
Uppsala	36 795	54 706	33 633	44 376	20 665	7 392	6 287	6 272
Älvkarleby	1 479	2 944	1 512	2 032	750	228	174	174
Östhammar	3 657	6 926	3 318	3 912	1 940	690	470	650
Länet	**57 359**	**95 538**	**56 604**	**76 476**	**35 005**	**12 222**	**10 135**	**10 825**

Källa: SCB

Det är många olika faktorer som ligger till grund för den bostadsmarknad vi har idag. Enligt länets kommuner är det främst ekonomiska förutsättningar som är orsaken till att det inte byggs mer. Alla i Uppsala län har inte heller betalningsförmåga för att kunna efterfråga det ny- eller ombyggda.

Kommunernas bedömning kring några ytterligare faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet.

Hinder	Antal kommuner
Höga produktionskostnader	Sex kommuner
Brist på detaljplan på attraktiv mark	Fyra kommuner
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	Tre kommuner
Kommunen och/eller allmännyttan saknar resurser för fortsatt bostadsbyggande	Två kommuner

Som hinder för att kunna bygga nya bostäder påtalar byggherrar ofta bristen på tydlighet från kommunen om hur mark fördelas och prissätts. Byggherrarna efterlyser också ofta mer byggbar mark-särskilt i, för de boende, attraktiva lägen.

En ökad rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet bland äldre skulle innebära att det kan utnyttjas mer effektivt och behovet av att möta bostadsbristen med nyproduktion skulle minska. En god rörlighet på bostadsmarknaden är viktig för att de unga vuxna, nyanlända och de socioekonomiskt svaga grupperna ska kunna få tillgång till en egen bostad.

Det behövs även en sparkultur – det vill säga att fler, framför allt unga vuxna, behöver spara före inträdet på bostadsmarknaden. Ett effektivt och gynnat bosparande har på sikt en likartad effekt som bolånetaket.

Kombinerat med ett amorteringskrav fås ett långsiktigt sparande med bostaden i centrum. Dagens situation karakteriseras av att villaägare och lägenhetsinnehavare känner sig inlåsta i sitt boende. Incitamenten att flytta är små när lånen är nedamorterade och den årliga fastighetsskatten är låg samtidigt som en försäljning medför skatt på realisationsvinst. På ett likartat sätt har boende i centralt belägna hyresrätter små incitament att flytta i den mån utgående hyra är lägre än marknadshyran.

Sammantaget är inlåsningseffekterna på dagens bostadsmarknad mycket stora och en avgörande förklaring till den begränsade nyproduktionen av bostäder. En effekt är då ett lågt utbud av bostäder som driver upp bostadspriser och höjer tröskeln för unga hushåll att komma in på marknaden för ägda bostäder.

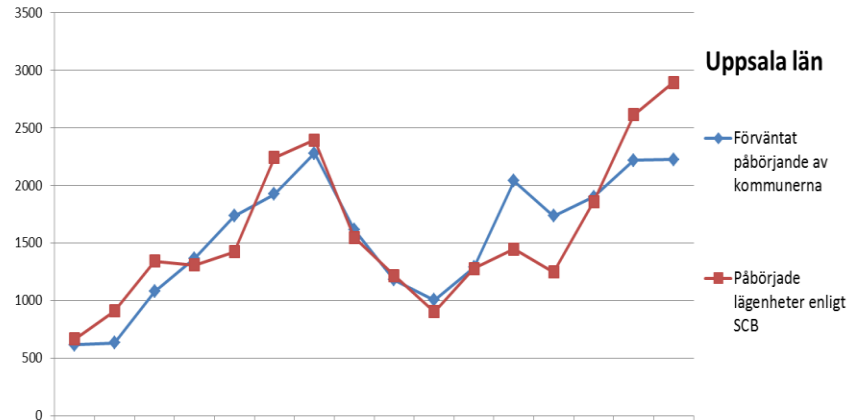
4. Nya detaljplaner och påbörjat bostadsbyggande år 2015

Under år 2015 tillskapades 61 st. detaljplaner med laga kraft i länets kommuner innehållande byggande av 4 000 möjliga bostäder. Många av dessa detaljplaner ligger i större utvecklingsområden där utbyggnad pågår i etapper under flera år framöver. I andra områden inväntar byggherren rätt marknadsförutsättningar innan ny byggnation startar.

Kommun	Antal detaljplaner med laga kraft år 2015	Antal möjliga nya bostäder
Enköping	10	1 240
Heby	7	65
Håbo	5	60
Knivsta	5	450
Tierp	7	73
Uppsala	22	2 045
Älvkarleby	3	25
Östhammar	2	15
Totalt i länet	**61**	**3 973**

Källa: Kommunernas lämnade svar i Boverkets plan- och byggenkät år 2015.

Från år 2012 har påbörjandet av nya bostäder, cirka 1 200, markant ökat uppåt. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) påbörjades nästan 2 900 bostäder i nyproduktion år 2015. Antalet beviljade bygglov för bostadsbyggande i Uppsala län under 2015 uppgick till att omfatta cirka 3 000 bostäder.



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Förväntat påbörjande av kommunerna	617	635	1078	1368	1735	1926	2281	1616	1182	1005	1288	2038	1735	1901	2220	2225
Påbörjade lägenheter enligt SCB	668	910	1343	1310	1426	2242	2394	1548	1218	905	1280	1447	1248	1859	2614	2896

Källa: BME – Bostadsmarknadsenkäter mellan åren 2000 – 2015 och SCB.

Jämförelsen av statistik från SCB och kommunernas egna bedömningar under 2000-talet visar att det under senare år skiljer sig åt. Anledningarna till att det har varit en differens mellan förväntat och faktiskt byggande på senare år är flera. Bilden ovan återspeglar en lågkonjunktur mellan åren 2007-2009, 2012 till en större efterfrågan och lågt ränteläge från 2013 och framåt vilket är några av de faktorer som påverkar beslut om att påbörja ett byggprojekt.

Nettotillskott av nya bostäder i olika upplåtelseformer under 2015

Totalt färdigställdes drygt 2 300 bostäder inklusive bostäder för särskilda grupper år 2015. Andelen hyresrätter uppgår till cirka 34,8 procent, varav cirka 71 procent har byggts inom allmännyttan. Andelen bostadsrätter uppgår till cirka 34,4 procent, egnahem/eget ägande till cirka 17,7 procent och bostäder för särskilda grupper till cirka 13,1 procent som till största andelen byggs inom allmännyttan. Upplåtelseformer som kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter år ligger på en obefintlig nivå liksom tidigare år. Statistiken för nettotillskott genom ombyggnad för hela länet uppgick till drygt 100 bostäder under år 2015. Nettotillskottet genom fritidshus till åretruntbostäder har under år 2015 varit näst intill insignifikant. Totalt finns 2 830 fritidshus i länet som bebos permanent av 6 120 personer året runt enligt SCB.

Nettotillskott genom ny- eller ombyggnad. Antal bostäder under år 2015.

Kommun	Hyresrätt i flerbostadshus /småhus	Varav hyresrätt i allmännyttan	Bostadsrätt i flerbostadshus /småhus	Äganderätt (egnahem)	*Bostäder för särskilda grupper. Totalt.
Enköping	219	162	132	67	
Heby	24	24	10	6	
Håbo	0	0	16	39	
Knivsta	97	0	121	46	
Tierp	0	0	0	10	
Uppsala	463	384	489	187	
Älvkarleby	0	0	0	0	
Östhammar	2	0	27	61	
Länet	**805**	**570**	**795**	**410**	**304**

Källa: SCB
*Bostäder till olika grupper som ungdomar, studenter, äldre/funktionshindrade. Endast ett totalt antal bostäder är möjligt att återge från SCB.

Av de inflyttningsklara bostäderna i nyproduktion har till största delen varit bostäder som kräver en kapitalinsats. Det vill säga bostadsrätter eller äganderätter. Sett i relation till hur bostadsbeståndet i länet ser ut medför ändå de nyproducerade bostäderna att andelen hyresrätter i länet ökar om än marginellt.

Länsstyrelsen har i första delen av uppdraget[4] redovisat under förgående år att det finns en tydlig ambition att växa regionalt bland samtliga av länets kommuner. Regionförbundet i Uppsala län arbetar i år med att ta fram en ny regional utvecklingsstrategi för perioden 2017-2020. Ett brett spektrum av aktörer från hela samhället deltar för att bidra till strategins innehåll och för att säkerställa att den blir relevant och kan influera regionens arbete kring länets fortsatta tillväxt, nyproduktion och förnyelse av bostadsbeståndet. Beslut om länets nya utvecklingsstrategi kommer att tas i december 2016.

Bostadsbyggande för särskilda grupper

Årets enkätsvar i bostadsmarknadsenkäten för år 2015 visar tydligt att det är svårt för såväl nyanlända personer som unga vuxna att få en bostad i Uppsala län. Båda dessa grupper låg högt redan i förgående års enkätundersökning.

[4] Regeringsuppdrag: bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15.

Samtliga kommuner i Uppsala län har problem med att förse dessa grupper med bostäder. Detta kan delvis förklaras av en ökad inflyttning över riksgenomsnittet av unga vuxna (se tabell sid. sju) men också av den hårdnande konkurrensen kring små hyresrätter. Underskottet på bostäder för såväl ungdomar som studenter är därför fortsatt högt i sju respektive sex kommuner. Vid en jämförelse med svaren i förra årets bostadsmarknadsenkät är även underskottet för grupperna funktionsnedsatta och äldre på samma nivå som i årets lämnade svar. Länet står inför ett antal demografiska utmaningar som innebär framförallt stora grupper unga vuxna och äldre. Bostadssituationen för gruppen nysvenskar kräver en särskild fokus. Det behövs också ett fortsatt fokus på unga vuxnas och äldres situation på bostadsmarknaden. Framförallt hyresrätter i olika storlekar är särskilt efterfrågade.

Kommunernas bedömning kring påbörjandet av bostäder för särskilda grupper åren 2016-2017.									
	Unga vuxna.		Studenter.		Personer med funktionsnedsättning enligt LSS och Sol.		Särskilt boende för äldre.		Nyanlända.
Enköping	U	65	U	-	B	40	B	102	U
Heby	U	-	U	-	B	-	U	-	U
Håbo	U	30	U	-	U	-	U	20	U
Knivsta	U	-	U	200	U	-	U	-	U
Tierp	B	-	B	65	U	-	B	56	U
Uppsala	U	200	U	200	U	46	U	90	U
Älvkarleby	U	-	U	-	B	-	U	-	U
Östhammar	U	-	B	-	U	8	B	-	U
Antal nya bostäder		**295**		**465**		**94**		**268**	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016. U = underskott av tillgång på bostäder. B = Balans på tillgång av bostäder.

Socialtjänsten en allt större aktör på bostadsmarknaden

Kommunernas socialtjänst får vanligen ta ansvaret för personer som saknar bostad, men är utan verktyg för att påverka bostadsmarknaden.
Det är idag relativt vanligt att socialtjänsten tecknar avtal med fastighetsägare för att sedan hyra ut i andra hand till personer som inte anses kunna stå för kontraktet själva. Enligt tabell nedan har avtalen, totalt sett, minskat med 144 st. från förgående år.

	Antal andrahandsbostäder ned särskilda villkor 2015	**Jämförelse från förgående år**
Enköping	100	87
Heby	21	20
Håbo	40	45
Knivsta	25	40
Tierp	56	80
Uppsala	884	1 000
Älvkarleby	18	16
Östhammar	14	14
Totalt	**1 158**	**1 302**

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016.

En orsak till detta är att kommunerna i länet satsat extra på förebyggande åtgärder med målsättningen att låta hushållen ta över andrahandskontrakten. Två kommuner, Enköping och Uppsala, använder sig av metoden ”Bostad först”, där personen först erbjuds en permanent bostad och därefter stöd på egna villkor.

5. Hinder för bostadsbyggande

Länsstyrelsen har i regionala sammankomster med bostadsmarknadens aktörer sedan år 2011 arbetat med att synliggöra hinder för ett ökat bostadsbyggande. Resultatet visar på att den allmänna konjunkturen och därmed efterfrågan på nyproducerade bostäder är den främsta förklaringen till när byggherrar väljer att starta byggprojekt med hyresrätter, bostadsrätter eller äganderätter.

Kommunerna fick i 2016-års bostadsmarknadsenkät ta ställning till ett antal möjliga hinder som kan komma att påverka kommande utfall av deras antaganden. Nedan ett urval av de vanligast förekommande.

Höga produktionskostnader:
• För byggherren kostar det i stort sett lika mycket att bygga bostäder oavsett var man bygger i Uppsala län. Köparen är dock inte alltid beredd att betala det en ny bostad kostar i perifera lägen. Markpriserna spelar dock roll och kan skilja sig åt i Uppsala läns olika delar, vilket påverkar totalkostnaden för bostaden.

Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL:
• Natur- och kulturaspekter, utformningen av bebyggelse samt vissa bestämmelser i miljöbalken.

Brist på detaljplaner på attraktiv mark:
• Oftast på mark som kommunerna inte har rådighet över.
• Bostadsbyggarna efterlyser mer byggbar mark – särskilt i, för de boende, attraktiva lägen (Sjö nära, nära service och kommunikationer) och även tydlighet från kommunen om hur mark fördelas och prissätts.

Även ett väl utvecklat infrastruktursystem är viktigt för länets del, för att binda ihop och utjämna skillnader i länets olika delar. En god infrastruktur är också viktigt för att skapa en sammanhållen arbetsmarknadsregion. På så sätt kan länets fulla potential användas till bostads- och sysselsättningstillväxt som går i takt med befolkningsökningen.

6. Befintlig bostadsmarknad

Att det befintliga bostadsbeståndet i regionen används effektivt är viktigt för att alla ska kunna bo bra[5]. Det förutsätter bland annat en rörlighet på bostadsmarknaden, en transparent förmedling av bostäder, en fungerande andrahandsmarknad samt ett kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet. Bostadsbeståndet i länet uppgår nu till drygt 168 000, inklusive de drygt 2 000 bostäder som färdigställdes år 2015 i flerbostadshus och småhus, varav drygt 16 800 är specialbostäder[6].

Totalt bostadsbestånd 2015-12-31				Varav allmännyttigt bostadsbestånd	
	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Antal special-lägenheter	Antal lägenheter	Därav lediga för uthyrning i allmännytta
Enköping	8 152	9 902	1 164	2 877	0
Heby	1 418	4 644	209	880	4
Håbo	2 187	5 766	56	1 320	0
Knivsta	1 870	4 345	153	493	0
Tierp	3 361	6 193	286	1 790	0
Uppsala	61 144	28 025	14 235	15 800	0
Älvkarleby	1 231	2 964	238	1 053	0
Östhammar	3 430	6 811	474	1 926	16
Uppsala län	**82 793**	**68 650**	**16 815**	**26 139**	**20**

Källa: SCB och BME.

Att bättre använda det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av andrahandsbostäder, kan på kort sikt öka tillgängligheten av bostäder, och då särskilt för unga. Ett flexibelt utbud kan till exempel vara andrahandsuthyrning av hel bostad, uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel. Kommuners medverkan till att få till stånd olika typer av flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden är också viktigt i det sammanhanget.

Vid Länsstyrelsens undersökning i januari 2016 fanns drygt 175 000 personer (cirka 49 procent av totala befolkningen i länet) i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med cirka 140 000 bostadssökande (cirka 45 procent av kommunens befolkning), varav cirka 28 000 aktivt sökande (drygt 66 procent av kommunens befolkning).
I bostadskön återfinns till övervägande del åldersgruppen födda 1990 – 1999 följt av åldersgrupp födda 1980 – 1989 och åldersgrupp födda 1970 – 1979.

Bostadsköer är dock inte ett relevant mått på bostadsbrist utan främst ett mått på hur hyresmarknaden fungerar. Ett sätt att korta kötider och att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för exempelvis nyanlända kan vara att politiker i kommunerna ger uppdrag till de allmännyttiga bostadsbolagen, genom ägardirektiv, att bygga ett visst antal lägenheter varje år eller uppdrag att genomföra fördjupade analyser av bostadsköerna. Detta skulle bidra till ett större fokus på till exempel nyanlända och deras boendesituation.

[5] Länsstyrelsen i Uppsala län. Analys av regional bostadsmarknad 2015

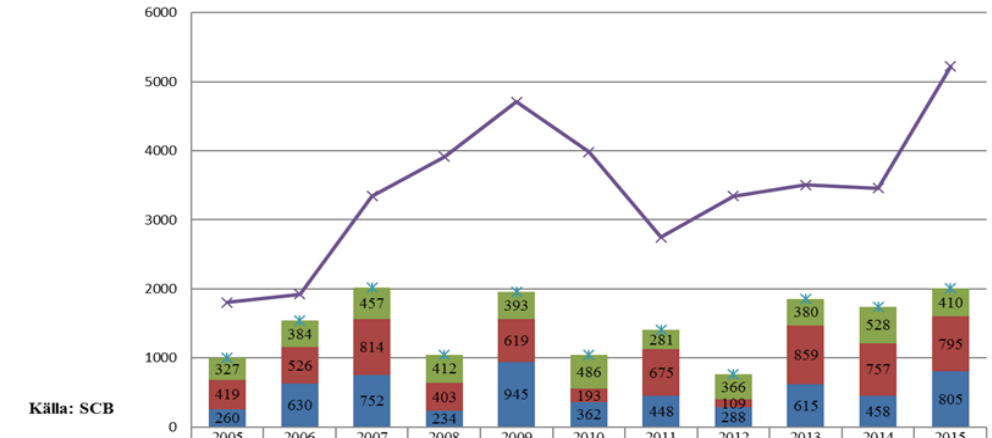
[6] Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

7. Slutsatser och fortsatta utmaningar för länet

Befolkningsökningen har under de senaste åren till största del bestått av nettoinflyttning från andra länder, födelseöverskott och inflyttade från andra län. Flyttnettot till länet är som störst för personer mellan 20-29 år[7]. Personer som ofta är i behov av en bostad men som i hög grad saknar kapital eller ködagar för att kunna köpa eller hyra en bostad.

De är just nu inte tillräckligt med bostäder för att täcka behovet för länets växande befolkning. Det regionala behovet är minst 5 000 tillkommande bostäder årligen enligt den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län, *Uppländsk Drivkraft 3.0 (2013)* och länets *avsiktsförklaring för fler bostäder i Uppsala län (2012)*.

Befolkningsökning och nettotillskott av bostäder 2005-2015. Exklusive bostäder för särskilda grupper.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Äganderätter	327	384	457	412	393	486	281	366	380	528	410
Bostadsrätter	419	526	814	403	619	193	675	109	859	757	795
Hyresrätt	260	630	752	234	945	362	448	288	615	458	805
Summa bostäder	1006	1540	2023	1049	1957	1041	1404	763	1854	1743	2010
Befolkningsförändring	1803	1924	3345	3918	4710	3984	2748	3347	3504	3461	5222
Varav män	938	1114	1940	2105	2487	2304	1463	1719	1766	1903	2653
Varav kvinnor	865	810	1405	1813	2223	1680	1285	1628	1738	1558	2569

Länsstyrelsen kan dock konstatera att alla kommuner har mål för bostadstillskottet i linje med den regionala behovsbedömningen[8]. Efter valet år 2014 arbetar tre kommuner med att se över sina mål för bostadstillskottet och i fem kommuner finns politiska beslut om nya mål enligt Bostadsförsörjningslagen.

Riktlinjerna tillsammans med kommunernas goda planeringsberedskap, markinnehav, markstrategi och de allmännyttiga bostadsföretagen visar att man vill ta en aktiv roll i bostadsbyggandet vilket är en viktig marknadsförutsättning för ett ökat bostadsbyggande[9].

[7] SCB- Befolkningsstatistik.

[8] Återrapportering av RB 48 kring bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15.

[9] Återrapportering av RB 48 kring bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15

Kommuner med antagna riktlinjer i kommunfullmäktige för bostadsförsörjning enligt Bostadsförsörjningslagen (2000:1383)		
Inom nuvarande mandatperiod.	Föregående mandatperiod.	Uppdaterade och kommande nya riktlinjer.
Enköping (2015)	Uppsala (2010)	Uppsala (2016)
Heby (2015)	Tierp (2013)	Östhammar (2016)
Håbo (2014)		
Knivsta (2016)		
Älvkarleby (2015)		

Källa: BME 2016.

Uppsala län har under de senaste åren haft en stor efterfrågan på byggbar mark från många nya aktörer, idag cirka 50 stycken, som velat etablera sitt bostadsbyggande i länet. Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen, den ökade efterfrågan på bostäder och det låga ränteläget är några av de faktorer som gör att bostadsbyggandet bedöms öka.

Bygg- och boendekostnader

Länsstyrelsens kartläggningar i detta och tidigare uppdrag visar att byggtakten till stor del påverkas av att många hushåll i behov av en bostad inte har möjlighet att betala hyran i en nyproducerad hyresrätt eller köpa en bostads- eller äganderätt. Detta sätter ramarna för hur många bostäder som påbörjas under ett år. Om byggherrarna inte får tillräckligt många intresserade köpare till sina nya bostadshus eller finansiering för en hyresfastighet får de inte lånelöften från kreditinstitut och kan därmed inte påbörja byggandet.

Kostnaderna för att bygga och bo är fortsatt högt i länet men främst i storstadsområdet enligt Statistiska centralbyrån. Det är stor spännvidd när det gäller produktionskostnader för flerfamiljshus. Sett över hela riket uppgick produktionskostnaden till 37 600 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea, medan nivån för storstadsområden ökade med 10 procent eller mer. Som högst nåddes 42 100 kronor per kvadratmeter. För landet utom storstadsområden blev kostnaden betydligt lägre, 30 000 kronor. För gruppbyggda småhus uppgick produktionskostnaden i riket till 28 700 kronor per kvadratmeter boarea, i storstadsområdena till 32 000. Nivån jämfört med flerbostadshusen blev således lägre men förklaras av en större genomsnittlig bostadsarea.

Utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre

Rörligheten på den befintliga bostadsmarknaden har minskat under den senaste tioårsperioden. Det beror bland annat på bostadsbristen. Reavinstskatt och avgifter i samband med ett bostadsköp påverkar viljan att flytta från en bostadsrätt eller äganderätt, liksom sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnader. Höga hyror i nyproducerade bostäder ökar också svårigheten för hushåll att flytta. Bostadsbristen i länet måste därmed främst lösas genom att utnyttja det befintliga beståndet bättre.

Även om de socioekonomiska förhållandena i en åldrande befolkning är skiftande så är det inom denna grupp den största potentialen finns för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder. Marknaden för befintliga äganderätter är avhängig denna grupps vilja att sälja och flytta till en ny bostad. För att få en

rörlig och dynamisk bostadsmarknad i Uppsala län krävs nationella politiska beslut som bidrar till att undanröja inlåsningseffekterna på bostadsmarknaden. Det krävs också att kommunerna och byggherrarna arbetar aktivt med denna grupp för att få till attraktiva boenden som ett alternativ till villan. Kunskap behövs även här om äldres behov och preferenser. Vi behöver också få till en sparkultur – det vill säga att vi behöver spara även före inträdet på bostadsmarknaden.

Kombinerat med ett amorteringskrav fås ett långsiktigt sparande med bostaden i centrum. Dagens situation karakteriseras av att villaägare och lägenhetsinnehavare känner sig inlåsta i sitt boende. Incitamenten att flytta är små när lånen är nedamorterade och den årliga fastighetsskatten är låg samtidigt som en försäljning medför skatt på realisationsvinst. På ett likartat sätt har boende i centralt belägna hyresrätter små incitament att flytta i den mån utgående hyra är lägre än marknadshyran.

Sammantaget är inlåsningseffekterna på dagens bostadsmarknad mycket stora och en avgörande förklaring till den begränsade nyproduktionen av bostäder. En effekt är då ett lågt utbud av bostäder som driver upp bostadspriser och höjer tröskeln för unga hushåll att komma in på marknaden för ägda bostäder.

Ökad fokus på ekonomiskt svaga grupper

Unga som ska in på bostadsmarknaden behöver i första hand en bostad de har råd med och tillgång till kollektivtrafik som gör det möjligt att snabbt ta sig till arbete och studier. Tillgången på hyresrätter är här helt avgörande, speciellt för de grupper (till exempel unga och nyanlända) som har en svag förankring på bostadsmarknaden och inte har hunnit bygga upp en stabil ekonomi. För företagen är en väl fungerande marknad för hyresrätter viktig för att skapa bättre matchning på arbetsmarknaden, så att de kan få tag på den kompetens de efterlyser. För detta behövs kunskap om marknadens behov och aktörernas preferenser.

Om bostadsinvesteringar styrs av kortsiktiga marknadsförhållanden som sedan, i ett längre perspektiv, visar sig felaktiga kan detta ge betydande samhällsekonomiska förluster som följd. En viktig anledning till att Länsstyrelsen genomför en analys av bostadsmarknaden med ett regionalt perspektiv i arbetet med bostadsmarknadsenkäten är att bidra till en ökad diskussion på lokal och regional nivå genom att lyfta fram behovet av bostadsplanering på längre sikt och med ett perspektiv som sträcker sig utanför kommungränserna.

Bostadbyggandet

För att länets bostadsbehov ska kunna uppfyllas ställs både organisatoriska och finansiella krav. Produktionsapparaten måste vara dimensionerad för höga volymer och under lång tid och processerna måste präglas av långsiktighet i både förutsättningar och genomförande. Ett omfattande bostadsbyggande ställer i sin tur krav på insatser avseende annan infrastruktur såsom kommunikationer och annan samhällsservice.

Bostadsbyggandet har ökat och förväntas av kommunerna att öka ytterligare med drygt 11 400 bostäder mellan åren 2016-2017 i Uppsala län. Andelarna per upplåtelseform är cirka 47 procent hyresrätter, cirka 32,5 procent bostadsrätter, cirka 10,5 procent äganderätter och cirka 10 procent utgörande bostäder för särskilda grupper. Mest förväntas hyresrätterna öka hos privata byggherrar vilket är ett litet trendbrott då de allmännyttiga bostadsföretagen i t.ex. Enköping-. Håbo-, och Uppsala kommuner tidigare år varit de mest produktiva bostadsproducenterna av hyresrätter. De allmännyttiga bostadsföretagens andel totalt sett kommer att uppgå till cirka 29 procent enligt kommunernas egna bedömningar. Farhågor finns dock då länets bostadsproducenter anger att det råder brist på arbetskraft som kan bli en faktor som kan komma att bromsa den nuvarande utvecklingen.
På längre sikt och på grund av befolkningsutvecklingen är det kvantitativa byggbehovet ojämnt fördelat under en period mellan 2016-2030 i Uppsala län. Behovet beräknas av Länsstyrelsen vara som högst fram till år 2020 med drygt 5 000 nya bostäder om året inledningsvis för att därefter successivt minska fram till år 2030. Därutöver finns faktorer som talar för att behoven är än större – framför allt på grund av ökat invandringsnetto under periodens inledande år och förväntningar om fortsatt relativt höga värden.

Länsstyrelsen kan dock konstatera att alla kommuner har mål för bostadstillskottet i linje med den regionala behovsbedömningen[10]. Efter valet år 2014 arbetar tre kommuner med att se över sina mål för bostadstillskottet och i fem kommuner finns politiska beslut om nya mål enligt Bostadsförsörjningslagen. Kommunerna bör i sitt arbete även lägga ytterligare fokus på hur det befintliga bostadsbeståndet kan nyttjas på bästa sätt.

Kommuner med antagna riktlinjer i kommunfullmäktige för bostadsförsörjning enligt Bostadsförsörjningslagen (2000:1383)		
Inom nuvarande mandatperiod.	Föregående mandatperiod.	Uppdaterade och kommande nya riktlinjer.
Enköping (2015)	Uppsala (2010)	Uppsala (2016)
Heby (2015)	Tierp (2013)	Östhammar (2016)
Håbo (2014)		
Knivsta (2016)		
Älvkarleby (2015)		

Källa: BME 2016

Samarbete, samverkan och nationella insatser
Regionalt samarbete över kommungränser, med byggherrar och näringsliv är fortsatt nödvändigt. Ett gemensamt arbete som går ut på att närmare undersöka invånarnas behov och preferenser bör sättas igång. Regeringen bör även tidigarelägga satsningar på ny infrastruktur i de regioner, varav Uppsala län är en, där investeringen ger störst effekt för arbete, bostadsbrist och klimatpåverkan.

Den största utmaningen är dock den finansiella, för att de bostäder som behövs ska byggas fordras att finansieringen är på plats. Detta aktualiserar skillnaden

[10] Återrapportering av RB 48 kring bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15.

mellan behov och efterfrågan. De nya bostäder som behövs kommer att bli verklighet först om dessa bostäder också kan efterfrågas till rådande pris- och kostnadsläge. Således fordras en större insikt om hur bostadsefterfrågan ser ut vid i framtiden gällande pris- och hyresnivåer. En sådan analys ligger utanför bostadsbehovets ramar men det är uppenbart att denna utmaning är än större än den mer kvantitativa och organisatoriska. Finns inte efterfrågan till rådande marknadspriser kommer bostadsbyggandet inte till stånd vilket kan leda till problem för både de individer som drabbas och för samhället i stort. Den ekonomiska tillväxten hålls tillbaka genom problem på arbetsmarknaden och unga får problem att etablera sig vilket får konsekvenser som uppskjuten familjebildning. Utöver ekonomiska problem kan olika typer av sociala problem uppstå som en konsekvens om bostadsbyggandet inte kan svara upp mot de behov som finns.

Ett väl utvecklat infrastruktursystem är viktigt för länets del, för att binda ihop och utjämna skillnader i länets olika delar. Infrastruktursystemet är också viktigt för att skapa en sammanhållen arbetsmarknadsregion. På så sätt kan länets fulla potential användas till bostads- och sysselsättningstillväxt som går i takt med befolkningsökningen. Det krävs därför en ökad samverkan mellan kommunerna, vilket i sin tur kan leda till ett ökat bostadsbyggande i Uppsala län.

Ett ökat bostadsbyggande kan inte ses isolerat om målsättningen samtidigt är att skapa en långsiktigt hållbar utveckling. En hållbar stadsutveckling förutsätter hög kvalitet och att även andra funktioner som värdesätts i vår livsmiljö gynnas parallellt med behovet av bostäder som arbetsplatser, utbildning, service, infrastruktur och grönområden. Ökade satsningar på transportinfrastruktur är exempelvis en avgörande faktor för att göra fler lägen mer attraktiva för bostadsbyggande.

Länsstyrelsen redovisar varje år en analys av bostadsmarknaden med ett regionalt perspektiv som publiceras i juni månad varje år. Avsikten är att bidra till en ökad diskussion på lokal och regional nivå genom att lyfta fram behovet av bostadsplanering på längre sikt och med ett perspektiv som sträcker sig utanför kommungränserna.

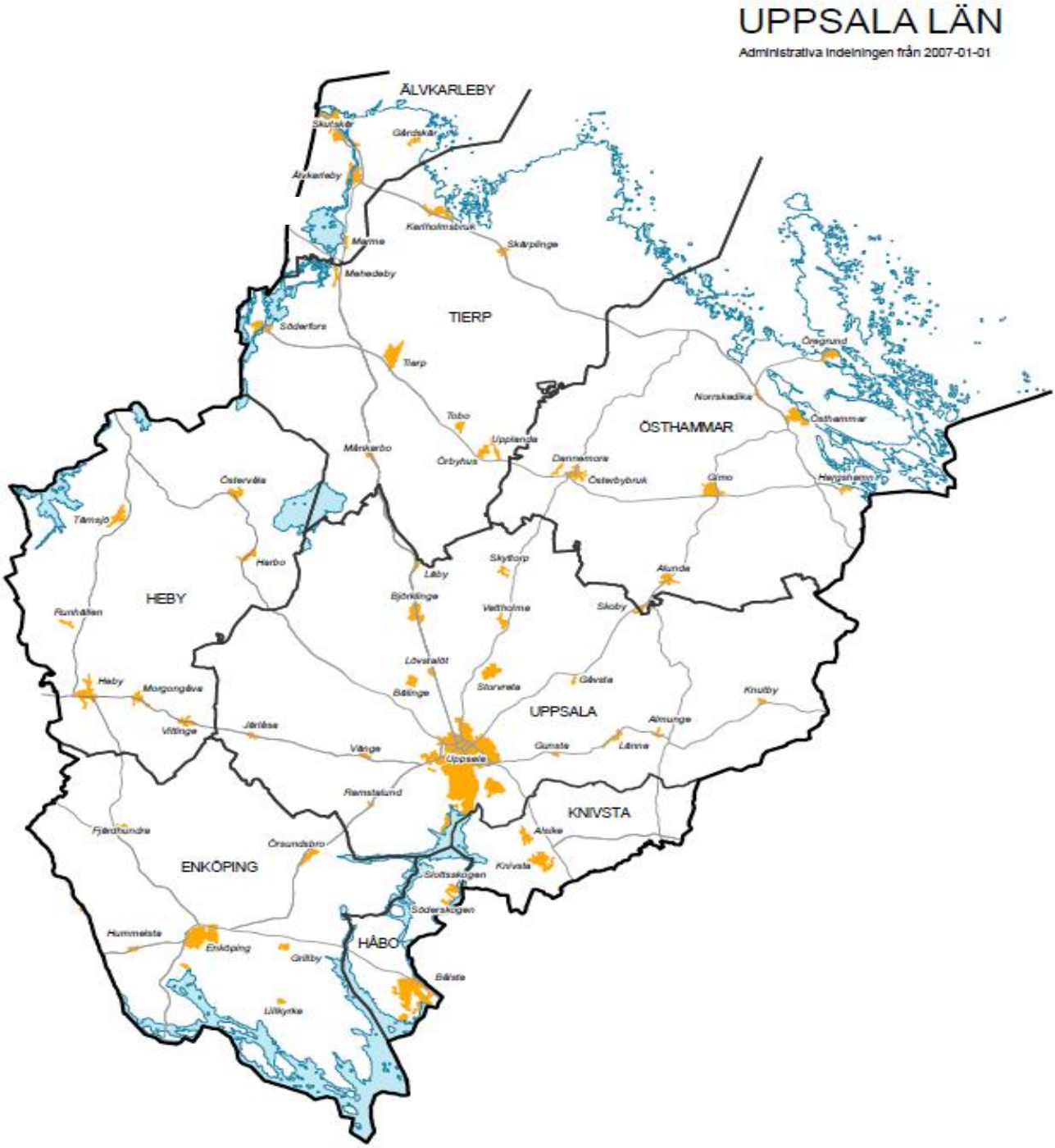
8. Referenser

Länsstyrelsen i Uppsala län:
Avsiktsförklaring för fler bostäder i Uppsala län 2012-09-07. Dnr. 405-5644-12
Länets Bostadsmarknadsanalyser under 2000-talet.
Återrapportering angående regleringsbrevsuppdrag kring viss icke i ianspråktagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål år 2014, dnr. 402-5554-13.

Regionförbundet i Uppsala län – Uppländsk Drivkraft 3.0, Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Använda webbsidor som källor:
Statistiska centralbyrån (SCB) www.scb.se

Uppsala län behöver en bostadsmarknad för alla. Länsstyrelsen arbetar för att Uppsalaregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.



För ytterligare information kontakta:
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Tel. 010-22 33 000.

Rapporten finns också som pdf på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/uppsala.
Nykelord: Bostadsmarknad.

LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN